

昭島都市計画高度地区の変更（昭島市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 高 限 度 〕	第1種 高度地区	約 ha 649.8 (650.4)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
	第2種 高度地区	約 ha 670.2 (669.6)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
	第3種 高度地区	約 ha 92.5	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	合計	約 ha 1,412.5	
1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。 (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1を減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。			

「 最 高 限 度 」	<p>2 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>(1) 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「基準法」という。）第 86 条第 1 項及び第 3 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>(2) 一定の一団の土地の区域について、基準法第 86 条第 2 項及び第 4 項（同法第 86 条の 2 第 8 項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外</p> <p>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>4 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第 2 号又は第 3 号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの</p> <p>(2) 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 136 条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>
----------------------------	---

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

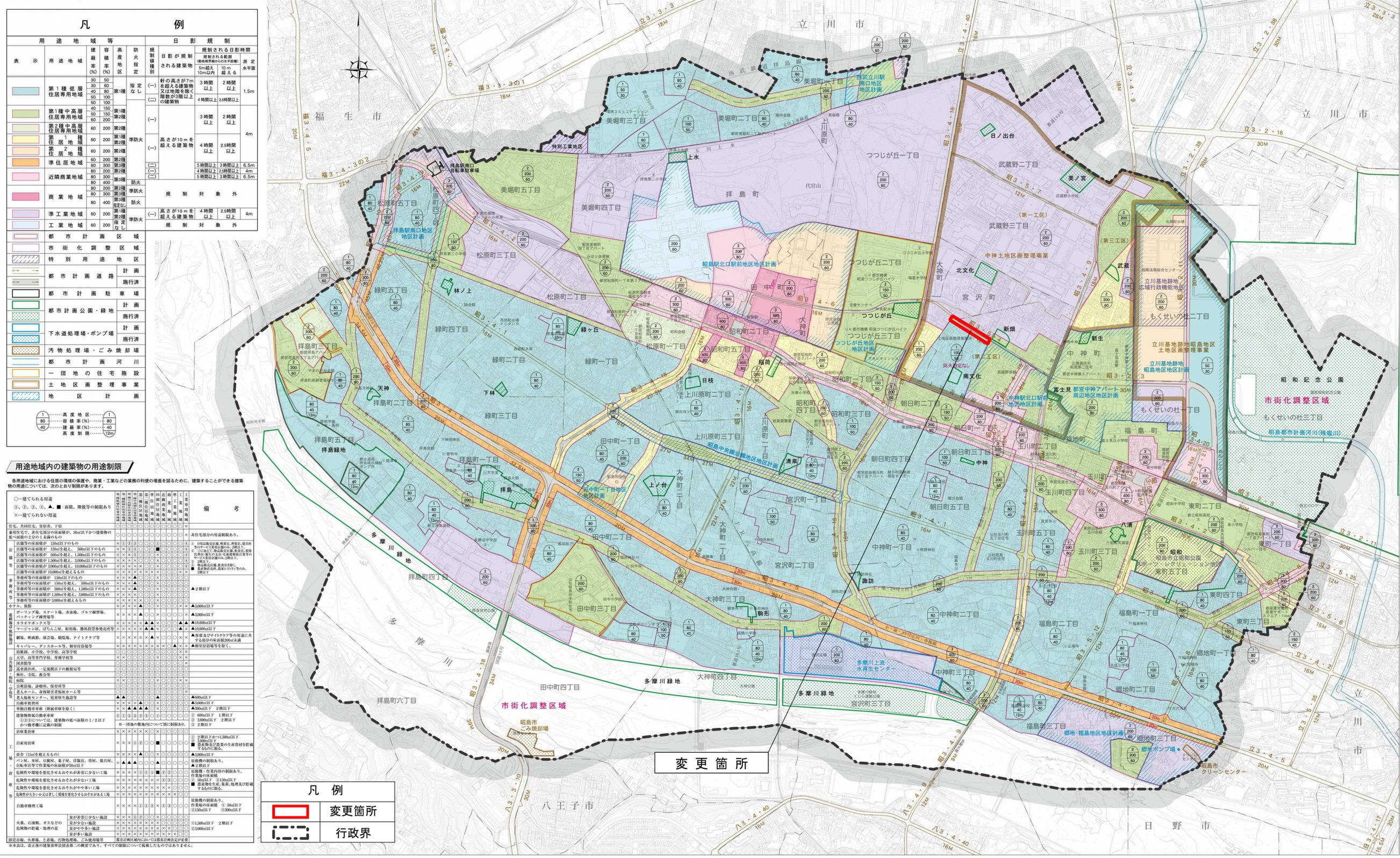
理由

用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
昭島市中神町及び宮沢町各地内	第 1 種高度地区	第 2 種高度地区	約 0.6 ha	

昭島都市計画高度地区 総括図 [昭島市決定]



凡		例	
用途地域	容積率 (%)	高度地区	防火指定
第一種低層住居専用地域	30/50	第一種	指定なし
第一種中高層住居専用地域	40/80	第二種	指定なし
第二種中高層住居専用地域	60/100	第三種	防火
準住居地域	80/200	第四種	防火
近隣商業地域	80/300	第五種	防火
商業地域	80/400	第六種	防火
準工業地域	80/200	第七種	防火
工業地域	60/200	第八種	防火

用途地域内の建築物の用途制限

各用途地域における住居の環境の保護、商業、工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限があります。

用途	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域
○一建てられる用途	○	○	○	○	○	○	○	○
△一建てられない用途	△	△	△	△	△	△	△	△
×一建てられない用途	×	×	×	×	×	×	×	×

凡例	
	変更箇所
	行政界

*この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図(測図網図)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31 都市計画部第 203 号、令和元年11月19日
 *この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を使用して作成したものである。
 (承認番号) 31 都市計画部第 79 号、令和元年11月8日

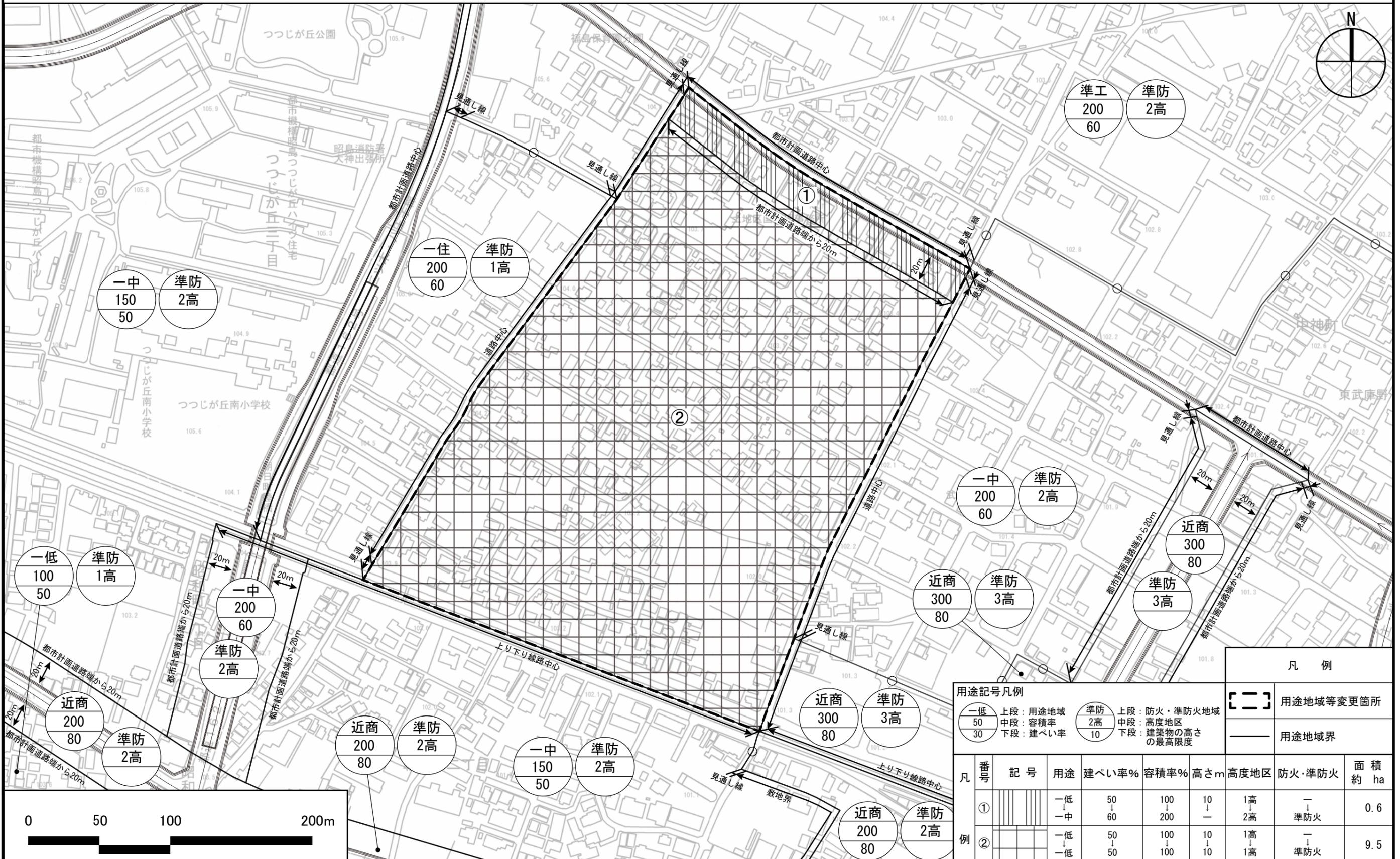
昭島都市計画用途地域
昭島都市計画高度地区
昭島都市計画防火地域及び準防火地域

計 画 図
計 画 図
計 画 図

[昭島市決定]

[昭島市決定]

[昭島市決定]



用途記号凡例

一低 50	上段：用途地域 中段：容積率 下段：建ぺい率	準防 2高 10	上段：防火・準防火地域 中段：高度地区 下段：建築物の高さの最高限度
----------	------------------------------	----------------	--

凡 例

[---]	用途地域等変更箇所
—	用途地域界

凡	番号	記号	用途	建ぺい率%	容積率%	高さm	高度地区	防火・準防火	面積約 ha
例	①	[Hatched]	一低 一中	50 60	100 200	10 —	1高 2高	— 準防火	0.6
例	②	[Grid]	一低 一低	50 50	100 100	10 10	1高 1高	— 準防火	9.5

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 4都市基交著第28号 (承認番号) 3都市基街都第171号、令和3年8月26日

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

昭島都市計画高度地区（中神駅北側地区関連）

2 理由

本地区は、昭島市都市計画マスタープランにおいて、快適な都市生活を創るゾーンとして位置付けられている。本地区を含む中神駅北側一帯は、昭和39年に中神土地地区画整理事業の事業認可を受け、第一工区は整備が完了し、第二工区の駅前ブロックは都市計画道路をはじめとした道路整備や宅地造成が進められてきたが、残る区域については事業の長期化が課題となっていた。

少子超高齢社会の進行や事業認可時と比べ著しく宅地化が進行している等の現況を踏まえると、事業の更なる長期化は避けられないことから、市街地整備状況の評価や地権者の意向調査等を行って土地地区画整理事業のあり方について検討を行い、本地区を含む未着手の区域については、令和3年5月の中神駅北側地域整備構想で他の整備手法に変更する方針が定められた。また、令和4年9月には、安全で安心して快適な都市生活を送れるまちづくりの早期実現を目標として具体的な方針等を示した中神駅北側地域整備計画が策定され、同計画の目標を実現するため地区計画の決定を行うこととなった。

この地区計画の決定及びこれに伴う用途地域の変更にあわせ、都市計画道路沿道に即した土地利用の誘導及び後背地の良好な住環境を保護するため、面積約0.6ヘクタールの区域について、高度地区の変更を行うものである